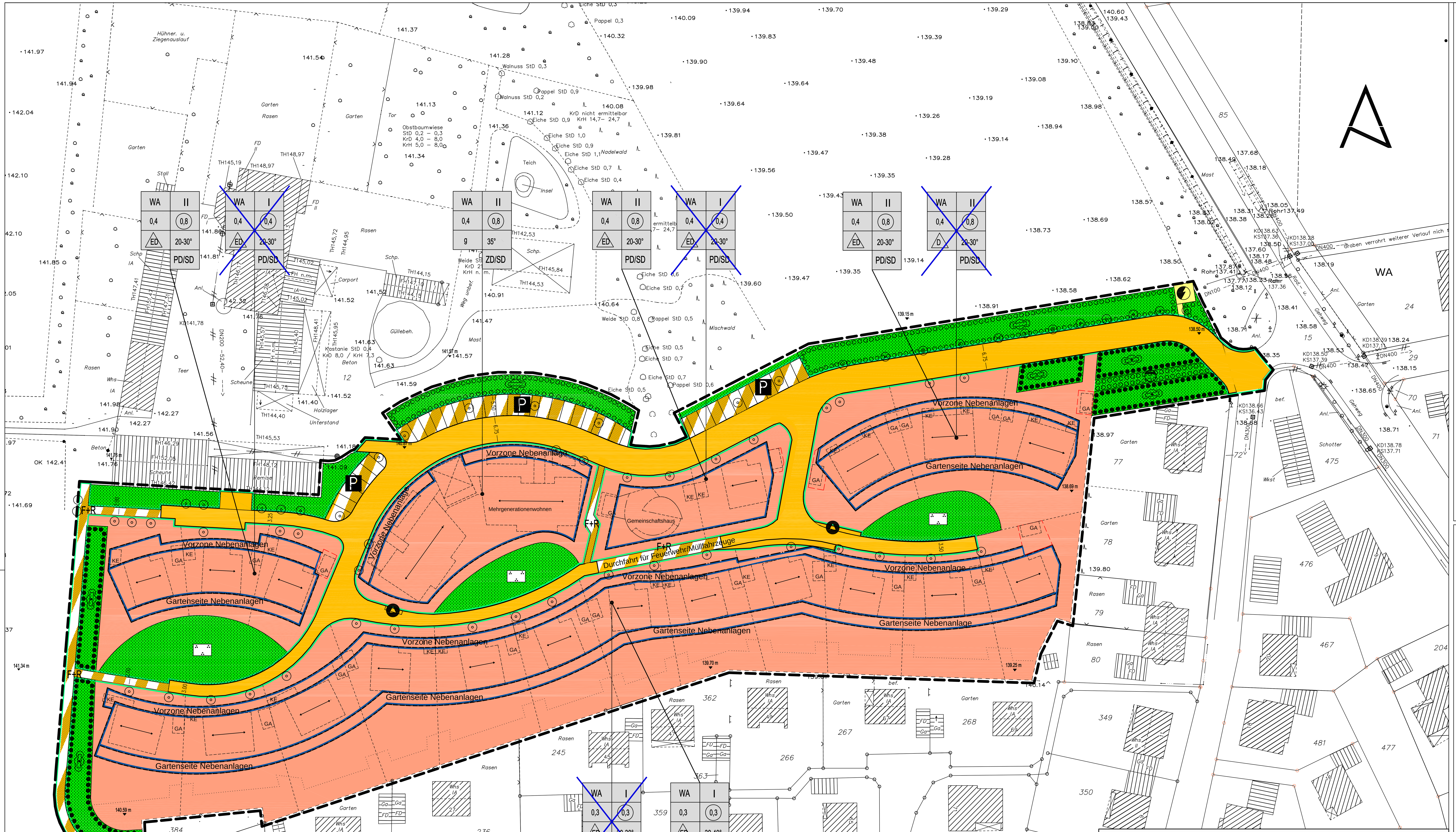


LEGENDE

Planungsrechtliche Festsezungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB

Art der baulichen Nutzung	WA	I	Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
Grund-flächenzahl §19 BauNVO	0,3	(0,3)	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Bauweise	ED	40-45°	Dachneigung
		SD	Dachform

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

o — offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

g — geschlossene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

D — nur Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

DE — Doppelhäuser u. Einzelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO

SD — Satteldach
PD — Pultdach
ZD — Zeltdach

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen §9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche — § 23 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze — § 23 Abs. 3 BauNVO

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung

Elektrizität

Abfall

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr.11BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Fuß- und Radweg

P — Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

private Grünflächen

Öffentlich zugängliche Parkanlage

Baumpflanzung bis max. 6 m nur südlich dieser Linie zulässig!

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Hecken

Erhalt von Hecken

Planzeichen ohne rechtssetzenden Charakter

vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Katastergrenzen

78 — Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

138.69 m — vorhandene Höhe über NN

Sonstige Planzeichen Anlage 1 Teil 15

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GA — Garage
KE — Kellerersatzraum

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 86 (1 u. 4) BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

SOCKELHÖHE:
Die Sockelhöhe darf max. 0,60m über OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße wird durch den Erschließungsentwurf bzw. ausgebauten Bestand festgelegt.

TRAUF- U. FIRSTHÖHE:
Einfamilienhäuser
- Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise
  - Pultdach niedrige Traufe - Satteldach 4,60 m ü.O.K. Weg
  - Pultdach - höhere Seite 5,10 m ü.O.K. Weg
  - bei zweigeschossiger Bauweise
  - niedrige Seite Pultdach - Satteldach 7,50 m ü.O.K. Weg
  - Pultdach - höhere Seite 8,00 m ü.O.K. Weg
- Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise
  - Pultdach und Satteldach 7,50 m ü.O.K. Weg
  - bei zweigeschossiger Bauweise
  - Pultdach und Satteldach 10,75 m ü.O.K. Weg

Mehrgenerationenwohnen
- Traufhöhe (Südsattel) 6,20 m
- Traufhöhe (Nordsattel) 6,20 m
- Pultdach hohe Seite (Südsattel) 10,75 m
- Pultdach hohe Seite (Nodsattel) 12,60 m

Gemeinschaftshaus (Bablok)
- Traufhöhe 6,80 m
- Firsthöhe 10,00 m

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Für die Einfamilienhäuser sind Dacheinschnitte zulässig. Dachgauben mit 15° Dachneigung sind als Schleppgauben zugelassen, ausgenommen auf den Nordsatteldachflächen der Südreihe. Dacheinschnitte und Dachgauben müssen einen Abstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten.

DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:

	Satteldach	Pultdach	Gauben
Einfamilienhaus	30°	20°	15°
Mehrgenerationenwohnen	--	35°	--
Gemeinschaftshaus		8°-30°	
freistehende Nebenanlagen:		Flachdächer	
angebaute Nebenanlagen:		wie Kerngebäude	

Die Hauptfirstrichtung verläuft entsprechend den jeweiligen Angaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

DOPPELHÄUSER:
Die Doppelhaushälften sind in Bezug auf äußere Gestaltung - wie Trauf- /Firsthöhe, Dachneigung und Fassaden - und Dachdeckungsmaterialien einheitlich zu gestalten.

GARAGEN/ CARPORTS/ KELLERERSATZRÄUME/ SONSTIGE NEBENANLAGEN:
Kellerersatzräume und Garagen sind nur an den festgelegten Stellen zulässig. Wintergärten sind in der Vorzone und in der Gartenseite Nebenanlagen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von 3 x 4 m in den Wohngärten zulässig. Die Traufhöhen von Garagen/ Carports/ Kellerersatzräumen und anderen Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen. Die Gestaltung dieser Anlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßen-/Wegebegrenzungslinien und VK Garagen bzw. Carports muss auf der Zufahrts- und Abfahrtsseite min. 5,00 m betragen.

VORGÄRTEN:
Generell gilt die Vorgartensatzung der Stadt Oelde mit Ausnahme des § 4(1) und § 5(4) 3,5,6.
Niedrige Hecken (0,60m) sind in den Vorgärten zugelassen, geschlossene Einfriedungen sind ausgeschlossen.
An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind in den Vorgärten Acer campestre 'Elsrijk' zu pflanzen. Die Vorbauten und Nebenanlagen (Garagen, Carports, Kellerersatzräume) dürfen planungsrechtlich in die gesondert ausgewiesene Vorzone vorrücken und werden somit Bestandteile der gesamten Vorgarten- und Straßenraumgestaltung.

EINFRIEDUNGEN:
Wenn Einfriedungen erstellt werden, dann nur die Einfassung der Wohngärten bis zur vorderen Baugrenzenhöhe der Hauptgebäude und als Hecke oder beidseitig bepflanzter Zaun bis zu 1,20 m Höhe.

ENTWÄSSERUNG:
Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz mit Anschluß in der Faulbaumstraße eingeleitet (Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlage - Entwässerungssatzung - der Stadt Oelde vom 25.04.1991 - § 5 - Anschlusszwang -). Das Niederschlagswasser von Dächern und Terrassen u dgl. wird in unter den Erschließungswegen angelegten Rigolen geleitet und über die natürliche Vorflut (Tienenbach) abgeführt (§ 7 - Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang - / Landeswassergesetz §§ 51, 51a, 53, 64, 65, 117, 124, 161a). Zisternen anzulegen wird empfohlen, das gewonnene Brauchwasser kann sowohl für die Gartenbewässerung wie mit Einbau von Filtern für sanitäre Einrichtungen verwandt werden.

Gemäß § 9 Nr. 25 BauGB
ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Im Zusammenhang mit den Verschattungskriterien dieser Solarsiedlung gelten folgende Bindungen:
Baumpflanzungen: Entlang der Hauptzufahrt sowohl im öffentlichen wie auf den anschließenden privaten Baugrundstücken (Vorgärten) können Bäume , und vorhandene, zu ergänzende u. neu anzulegende Heckenpflanzungen ohne Höhenbeschränkungen angelegt werden.
Im privaten Bereich können auf den Baugrundstücken entlang der südlichen Stichstraßen/ -wege und des nordwestl. Stichweges Bäume vor den Nordseiten der Häuser von ca. 10,00 m Kronenhöhe gepflanzt werden. Diese Baum- u. Strauchpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen anzulegen.
Sträucher: Für die südlichen Begrenzungen der südlichen Baugrundstücke entlang der Brede können Bäume und Sträucher bis zu einer Entwicklungshöhe von ca. 6,00 m gepflanzt werden. Für die südliche und sonst seitliche Abgrenzung der Grundstücke können die Sträucher eine max. Höhe von 2,50 m erreichen.
Im Plan ist der Bereich in dem Bäume gepflanzt werden dürfen gekennzeichnet. In den nördlichen Gärten sind Pflanzungen nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:
Die westliche das Baugebiet begrenzende Hecke und Teile der im Nordosten gelegene Hecke sind zu erhalten und zu ergänzen (Windschutz im flachen Gelände). Als Ersatz für Teile der nördlichen Hecke wird nördlich der Hauptzufahrt eine neue Hecke mit Überstehern gepflanzt.

STANDPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER AN LEERUNGSTAGEN:
Im äußersten Nordwesten, Südwesten und Südosten werden die Grundstücke nicht von Müllfahrzeugen angefahren. Für diese insgesamt acht Hauseinheiten werden je ein Aufstellplatz im Westen u. im Osten hergerichtet, im Zusammenhang mit der Pflasterung der Straßen/Wege.

Gem. §9(1a) BauGB
ZUORDNUNG FÜR FLÄCHEN U. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:
Die Festsetzungen der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes und außerhalb des Geltungbereiches dieses B-Planes auf den Grundstücken Flur 401, Flurstücke 360/ 361 (teilweise) erfolgen als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §9(3) BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden in diesem Bebauungsplan dem als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Textliche Festsetzungen

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:
Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

TRAUFHÖHE:
Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 4,60 m und bei zweigeschossiger Bauweise 7,00 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:
Die maximal zulässige Firsthöhe bezogen auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau) beträgt bei eingeschossiger Bauweise 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise 11,50 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:
Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der für die Errichtung dieser Anlagen festgesetzten Flächen und innerhalb der Flächen, die als Vorzone Nebenanlagen bzw. Gartenseite Nebenanlagen gekennzeichnet sind, zulässig. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von maximal 3,00 * 4,00 m in den Wohngärten zulässig. Die Traufhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen, die Gestaltung dieser Anlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

DOPPELHÄUSER:
Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

WINTERGÄRTEN:
Die Errichtung von Wintergärten ist auch auf den Flächen, die als Gartenseite Nebenanlagen gekennzeichnet sind, zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

1. Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
2. Gemäß Gutachten des Büros Korte und Greiwe vom 02.04.2002 ist das gesamte Plangebiet durch das relativ hoch anstehende Grundwasser geprägt. Es wurden Grundwasserstände von 1,20 m, 1,50 m und 1,70 m unter Flur - bezogen auf bestehende Geländeoberfläche - gefunden.
3. Denkmalschutz/Denkmalpflege
   Im Falle von möglichen historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 91des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Diese 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 03.04.2006 aufgestellt worden.

Oelde, den 04.04.2006

gez. Predeick — Bürgermeister
gez. Pokolm — Schriftführerin

Für den Entwurf:

Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den 24.04.2006

gez. i.V. Hauke — Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Oelde hat am 03.04.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" einschl. der Begründung beschlossen.

Oelde, den 04.04.2006

gez. Predeick — Bürgermeister
gez. Pokolm — Schriftführerin

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" einschließlich der Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 08.05.2006 bis 08.06.2006 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 09.06.2006

gez. Predeick — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 1. Änderung des vorhabenenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" am 25.09.2006 als Satzung beschlossen.

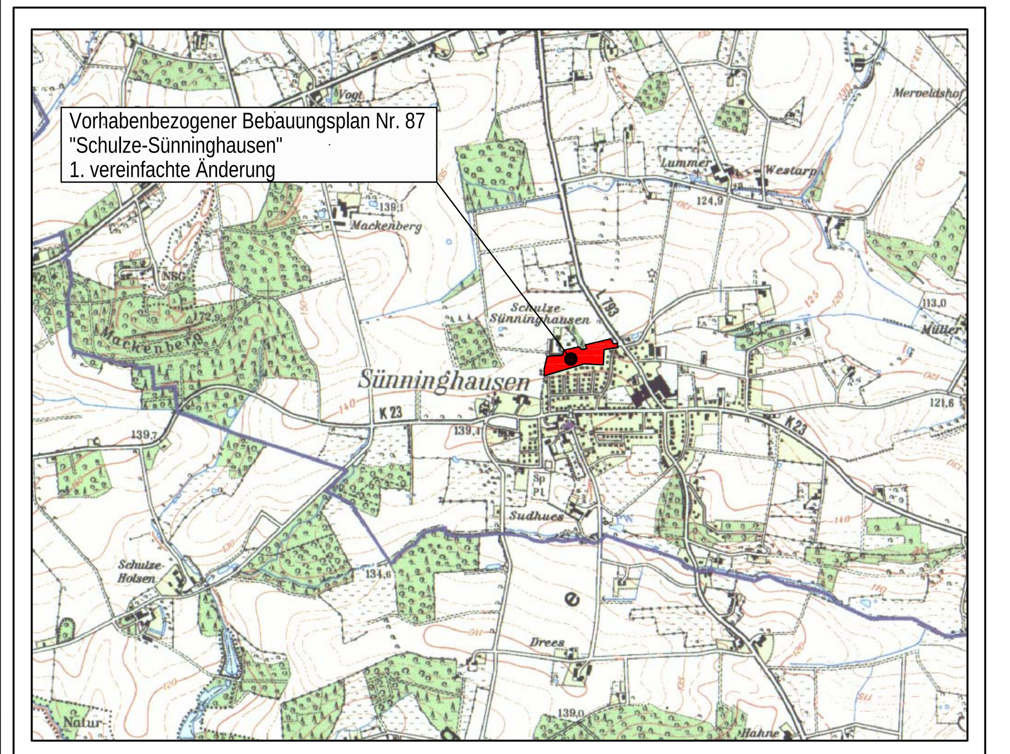
Oelde, den 26.09.2006

gez. Predeick — Bürgermeister
gez. Pokolm — Schriftführerin

Diese 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" liegt einschl. der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem 18.11.2006 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 18.11.2006 tritt diese 1. vereinfachte Änderung gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den 20.11.2006

gez. Predeick — Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN
Auszug aus der Topographischen Karte M 1:25000. Vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Nordrhein-Westfalen vom 8.6.1993 (224/93).

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" 1. vereinfachte Änderung

Gemarkung:	Oelde
Flur:	303
Verfahrensstand:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	1. AUSFERTIGUNG - KOPIE
Maßstab:	1:500

Dateiname: BP87-1-vereinfachte-aenderung-version01.dwg - Stand 02/06 - Gez. ra